



**BUPATI KAYONG UTARA
PROVINSI KALIMANTAN BARAT**

**PERATURAN BUPATI KAYONG UTARA
NOMOR 1 TAHUN 2025
TENTANG**

**PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI
MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KAYONG UTARA,

- Menimbang** : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 44 ayat (6) huruf h Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, Pasal 63 ayat (3), Pasal 99, dan Pasal 102 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perlu diberikan insentif fiskal berupa pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- b. bahwa untuk melaksanakan Keputusan Bersama Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Dalam Negeri Nomor 03.HK/KPTS/Mn/2024, Nomor 3015/KPTS/M/2024, Nomor 600.10-4849 Tahun 2024, perlu menetapkan peraturan kepala daerah mengenai pembebasan BPHTB dalam mendukung percepatan pelaksanaan program pembangunan tiga juta rumah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah;
- Mengingat** : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Kayong Utara di Provinsi Kalimantan Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4682);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6881);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Kayong Utara Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kayong Utara Tahun 2023 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kayong Utara Nomor 221);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kayong Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Kabupaten Kayong Utara.
3. Bupati adalah Bupati Kayong Utara.

4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Kayong Utara.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa, dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya, termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
7. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
8. Subjek Pajak adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenai Pajak.
9. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar Pajak, pemotong Pajak, dan pemungut Pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.
11. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta Bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.

Pasal 2

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini adalah:

- a. Pembebasan BPHTB bagi MBR; dan
- b. Kriteria MBR.

BAB II

PEMBEBASAN BPHTB BAGI MBR

Pasal 3

- (1) Objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;

- d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (3) Yang dikecualikan dari objek BPHTB antara lain untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 4

- (1) Pengecualian objek BPHTB bagi MBR sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (3) yaitu untuk kepemilikan rumah pertama bagi MBR.
- (2) Kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu kepada peraturan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB III KRITERIA MBR

Pasal 5

- (1) Kriteria MBR merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk MBR.
- (2) Kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada besaran penghasilan.
- (3) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditentukan berdasarkan:
 - a. penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin; atau
 - b. penghasilan orang perseorangan yang kawin.
- (4) Penghasilan orang perseorangan yang tidak kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.
- (5) Penghasilan orang perseorangan yang kawin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha gabungan suami istri.
- (6) Dalam hal kriteria MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk pembangunan atau perolehan Rumah dengan mekanisme tabungan perumahan rakyat, besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b ditentukan hanya berdasarkan penghasilan 1 (satu) orang.
- (7) Penghasilan 1 (satu) orang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan seluruh pendapatan bersih yang bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha sendiri.

Pasal 6

- (1) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dihitung berdasarkan kemampuan membayar biaya pembangunan atau perolehan Rumah layak huni.
- (2) Besaran penghasilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai penghasilan paling banyak untuk pemberian kemudahan perolehan atau bantuan pembangunan Rumah.

- (3) Kemampuan membayar biaya perolehan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari angsuran pembiayaan perolehan Rumah Umum menggunakan:
 - a. suku bunga dan tenor tertentu; atau
 - b. margin komersial dan tenor tertentu.
- (4) Kemampuan membayar biaya pembangunan atau perbaikan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dari:
 - a. angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya; dan/atau
 - b. nilai keswadayaan terhadap biaya pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya.
- (5) Angsuran pembiayaan pembangunan atau perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a menggunakan:
 - a. suku bunga dan tenor tertentu; atau
 - b. margin komersial dan tenor tertentu.

Pasal 7

- (1) Biaya perolehan atau pembangunan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dihitung sesuai jenis Rumah yang diperoleh berdasarkan:
 - a. harga jual pemilikan Rumah Umum;
 - b. biaya perbaikan Rumah Swadaya; atau
 - c. biaya pembangunan Rumah Swadaya.
- (2) Harga jual Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. harga jual Rumah tunggal;
 - b. harga jual satuan Rumah deret; dan
 - c. harga jual satuan Rumah susun.
- (3) Harga jual pemilikan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tanpa memperhitungkan pajak pertambahan nilai.
- (4) Harga jual Rumah Umum dan biaya pembangunan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c dihitung berdasarkan batasan luas lantai Rumah Umum dan Rumah Swadaya.
- (5) Biaya perbaikan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling tinggi dihitung berdasarkan biaya pembangunan Rumah Swadaya.

Pasal 8

- (1) Untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah bagi MBR, masyarakat yang memenuhi persyaratan harus mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. berkewarganegaraan Indonesia; dan
 - b. memenuhi kriteria MBR.

- (3) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan atau perolehan Rumah pemohon juga harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Format Surat Permohonan Pembebasan BPHTB bagi MBR, Surat Pernyataan Kepemilikan Rumah Pertama dan Surat Pernyataan Penghasilan, sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 9

- (1) Besaran penghasilan MBR di Daerah Penghasilan per bulan paling banyak untuk kategori:
 - a. tidak kawin sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
 - b. kawin sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah); dan
 - c. 1 (satu) orang untuk peserta tabungan perumahan rakyat sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah).
- (2) Kriteria objek pembebasan BPHTB meliputi:
 - a. luas lantai paling luas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk pemilikan rumah umum dan satuan rumah susun; dan
 - b. luas lantai paling luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) untuk pembangunan rumah swadaya.

BAB IV KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 10

Pelaksanaan pemberian pembebasan BPHTB mengacu kepada peraturan Bupati mengenai tata cara pemungutan Pajak Daerah.

BAB V KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kayong Utara.

Ditetapkan di Sukadana
pada tanggal 22 Januari 2025

PENJABAT BUPATI KAYONG UTARA,

TTD

ALFIAN

Diundangkan di Sukadana
pada tanggal 22 Januari 2025

PENJABAT SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KAYONG UTARA,

TTD

RENE RIENALDY

BERITA DAERAH KABUPATEN KAYONG UTARA TAHUN 2025 NOMOR 1

Salinan telah diteliti dan sesuai dengan aslinya

PIU KEPALA BAGIAN HUKUM

ARDIANSYAH, SH
NIP. 197808272010011011

LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI KAYONG UTARA
NOMOR 1 TAHUN 2025
TENTANG
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH

A. CONTOH FORMAT SURAT PERMOHONAN PEMBEBASAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH

..... , tanggal - bulan - tahun

Kepada :

Yth. Bupati Kayong Utara

c.q. Kepala Badan Keuangan Daerah
Kabupaten Kayong Utara

di-

TEMPAT

Dengan hormat,

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama :

NIK :

Alamat :

a. Desa/Kelurahan :

b. Kecamatan :

c. Kabupaten/Kota :

Pekerjaan :

No. *Handphone* :

Lokasi Objek Pajak :

a. NOP :

b. Desa/Kelurahan :

c. Kecamatan :

d. Kabupaten/Kota :

Dengan ini mengajukan permohonan untuk pembebasan BPHTB bagi MBR bersama
permohonan ini saya lampirkan:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
2. Surat Pernyataan kepemilikan rumah pertama;
3. Surat Pernyataan Penghasilan.

Demikian permohonan ini disampaikan, atas perkenannya diucapkan terima
kasih.

Pemohon,

TTD

(*Nama Lengkap*)

B. CONTOH FORMAT SURAT PERNYATAAN KEPEMILIKAN RUMAH PERTAMA

SURAT PERNYATAAN KEPEMILIKAN RUMAH PERTAMA

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

- Nama :
- NIK :
- Alamat :
- a. Desa/Kelurahan :
- b. Kecamatan :
- c. Kabupaten/Kota :
- Pekerjaan :
- No. Handphone :
- Lokasi Objek Pajak :
- a. NOP :
- b. Desa/Kelurahan :
- c. Kecamatan :
- d. Kabupaten/Kota :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa benar melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan untuk **Kepemilikan Rumah Pertama** dengan data rumah sebagai berikut:

- a. Luas Tanah :
- b. Luas Rumah/Luas Bangunan :
- c. Foto Rumah/Bangunan : Terlampir

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya diatas kertas bermeterai cukup tanpa paksaan dari pihak manapun untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, Saya bertanggungjawab sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mengetahui
Kepala Desa/Lurah,

TTD

(Nama Lengkap)

....., ...-...-20...
Yang Membuat Pernyataan,

Meterai

TTD

(Nama Lengkap)

C. CONTOH FORMAT SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN

1. SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TETAP KATEGORI TIDAK KAWIN

SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TETAP
KATEGORI TIDAK KAWIN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

- Nama :
- NIK :
- Alamat :
- a. Desa/Kelurahan :
- b. Kecamatan :
- c. Kabupaten/Kota :
- Pekerjaan :
- No. Handphone :
- Lokasi Objek Pajak :
- a. NOP :
- b. Desa/Kelurahan :
- c. Kecamatan :
- d. Kabupaten/Kota :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa jumlah seluruh penghasilan saya (gaji/tunjangan/dan penghasilan lainnya) per bulan adalah dibawah atau sama dengan Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yaitu sebesar Rp..... (.....) (*daftar penghasilan sebagaimana terlampir*).

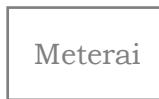
Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya diatas kertas bermeterai cukup tanpa paksaan dari pihak manapun untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, Saya bertanggungjawab sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

.....,-20...

Mengetahui
Pimpinan Instansi/Perusahaan
/Tempat Bekerja,

Yang Membuat Pernyataan,

TTD



TTD

(*Nama Lengkap*)

(*Nama Lengkap*)

2. SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TIDAK TETAP KATEGORI TIDAK KAWIN

SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TIDAK TETAP
KATEGORI TIDAK KAWIN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama :
NIK :
Alamat :
a. Desa/Kelurahan :
b. Kecamatan :
c. Kabupaten/Kota :
Pekerjaan :
No. Handphone :
Lokasi Objek Pajak :
a. NOP :
b. Desa/Kelurahan :
c. Kecamatan :
d. Kabupaten/Kota :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa jumlah seluruh penghasilan saya (gaji/tunjangan/dan penghasilan lainnya) per bulan adalah dibawah atau sama dengan Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yaitu sebesar Rp..... (.....) (*daftar penghasilan sebagaimana terlampir*).

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya diatas kertas bermeterai cukup tanpa paksaan dari pihak manapun untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, Saya bertanggungjawab sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mengetahui
Kepala Desa/Lurah,

TTD

(Nama Lengkap)

....., ...-...-20...
Yang Membuat Pernyataan,

Meterai

TTD

(Nama Lengkap)

3. SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TETAP KATEGORI KAWIN

SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TETAP
KATEGORI KAWIN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama :
NIK :
Alamat :
a. Desa/Kelurahan :
b. Kecamatan :
c. Kabupaten/Kota :
Pekerjaan :
No. Handphone :
Lokasi Objek Pajak :
a. NOP :
b. Desa/Kelurahan :
c. Kecamatan :
d. Kabupaten/Kota :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa jumlah seluruh penghasilan gabungan suami dan istri (gaji/tunjangan/dan penghasilan lainnya) per bulan adalah dibawah atau sama dengan Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah) yaitu sebesar Rp..... (.....). (*daftar penghasilan sebagaimana terlampir*).

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya diatas kertas bermeterai cukup tanpa paksaan dari pihak manapun untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, Saya bertanggungjawab sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

....., ...-...-20...

Mengetahui
Pimpinan Instansi/Perusahaan
/Tempat Bekerja,

Yang Membuat Pernyataan,

TTD

Meterai

TTD

(*Nama Lengkap*)

(*Nama Lengkap*)

4. SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TIDAK TETAP KATEGORI KAWIN

SURAT PERNYATAAN PENGHASILAN TIDAK TETAP
KATEGORI KAWIN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama :
NIK :
Alamat :
a. Desa/Kelurahan :
b. Kecamatan :
c. Kabupaten/Kota :
Pekerjaan :
No. Handphone :
Lokasi Objek Pajak :
a. NOP :
b. Desa/Kelurahan :
c. Kecamatan :
d. Kabupaten/Kota :

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa jumlah seluruh penghasilan gabungan suami dan istri (gaji/tunjangan/dan penghasilan lainnya) per bulan adalah dibawah atau sama dengan Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah) yaitu sebesar Rp..... (.....). (*daftar penghasilan sebagaimana terlampir*).

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya diatas kertas bermeterai cukup tanpa paksaan dari pihak manapun untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, Saya bertanggungjawab sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Mengetahui
Kepala Desa/Lurah,

TTD

(*Nama Lengkap*)

....., ...-...-20...
Yang Membuat Pernyataan,

Meterai

TTD

(*Nama Lengkap*)

PENJABAT BUPATI KAYONG UTARA,

TTD

ALFIAN